



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Planhandling

Utställning  
Datum: 2016-08-30  
FN Diarienummer: 3554/15  
Plannummer: 2-5359

### Exploateringsavdelningen

Maria Brandt  
Telefon: 031-368 10 67  
E-post: maria.brandt@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för förlängning av Hornsgatan inom stadsdelen Gamlestaden

---

## Genomförandebeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

### Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3 kv. 2012
Utställning	3 kv. 2016
Antagande	1 kv. 2018
Laga kraft	1 kv. 2018 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Innan detaljplanen kan antas krävs tillstånd för åtgärder inom Sävås Natura 2000-område från Mark- och miljödomstolen. Utbyggnaden av området kan påbörjas tidigast 2018 och följer sedan en utbyggnadsplan med planerat färdigställande inom 2 år från byggstart.

I Gamlestaden pågår det ett antal detaljplaner, både i detaljplane- och i utbyggnadsskede. Med hänsyn till det omfattande arbete som krävs med kommunaltekniska anläggningar och utbyggnad av kvartersmark för att genomföra dessa planer kommer området behöva byggas ut etappvis. En grov utbyggnadsordning är framtagen för aktuella planer i Gamlestaden. En förutsättning för den är att en ny bro, Hornsgatans förlängning finns på plats i ett tidigt skede.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

## **Markägoförhållanden**

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av kommunen (Gamlestaden 740:158 m.fl.) och SKF-koncernen (Gamlestaden 1:10 och Bagaregården 16:7).

Övriga fastighetsägare är Gridcore Properties AB (Bagaregården 16:9) och Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB (Gamlestaden 2:5).

## **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

### **Anläggningar inom allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats, lokalgata, inom planområdet.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för att erforderliga åtgärder utförs på fastigheten Bagaregården 16:9 till följd av detaljplanens föreslagna utformning, såsom anpassning av befintlig gata och parkeringsplatser mm.

### **Anläggningar inom vattenområde**

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom vattenområde på samma sätt som för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats.

## **Tillstånd enligt 7 kap och 11 kap Miljöbalken**

Åtgärder i Säveån, såsom anläggande av nya broar, erosionsskydd med mera, eller åtgärder i övrigt som berör Natura 2000-området utmed Säveån kräver tillstånd för vattenverksamhet och/eller Natura 2000 enligt miljöbalken.

Samråd genomfördes sommaren 2015 och länsstyrelsen har meddelat beslut om betydande miljöpåverkan för planerade åtgärder. Ansökan planeras lämnas in under 2016 till Mark- och miljödomstolen.

## **Avtal**

### **Kommunen och övriga fastighetsägare**

SKF-koncernen

En *överenskommelse om fastighetsreglering* avseende överföring av allmän platsmark med mera skall upprättas mellan ägarna till fastigheterna Gamlestaden 1:10 och Bagaregården 16:7 (SKF-koncernen) och kommunen, genom fastighetsnämnden, innan detaljplanen antas.

Ett *servitutsavtal* avseende stabilitetshöjande åtgärder, erosionsskydd mm utanför planområdet kan komma att behöva upprättas mellan ägarna till fastigheten Bagaregården 16:7 (SKF-koncernen) och kommunen, genom fastighetsnämnden, innan detaljplanen antas.

Ett *servitutsavtal* avseende brofäste mm till ska upprättas mellan ägarna till fastigheten Bagaregården 16:7 (SKF-koncernen) och kommunen, genom fastighetsnämnden, i samband med att tillståndsansökan för vattenverksamhet och Natura 2000 lämnas in.

Hemfosa

En *överenskommelse om fastighetsreglering* avseende överföring av allmän platsmark med mera skall upprättas mellan ägarna till fastigheterna Gamlestaden 2:5 (Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB) och kommunen, genom fastighetsnämnden, innan detaljplanen antas.

Ett *servitutsavtal* avseende brofäste mm till ska upprättas mellan ägarna till fastigheterna Gamlestaden 2:5 (Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB) och kommunen, genom fastighetsnämnden, i samband med att tillståndsansökan för vattenverksamhet och Natura 2000 lämnas in.

Gridcore Properties AB

En *överenskommelse om fastighetsreglering* avseende överföring av allmän platsmark med mera skall upprättas mellan ägarna till fastigheten Bagaregården 16:9 (Gridcore Properties AB) och kommunen, genom fastighetsnämnden, innan detaljplanen antas.

Ett *servitutsavtal* avseende stabilitetshöjande åtgärder, erosionsskydd mm kan komma att behöva upprättas mellan ägarna till fastigheten Bagaregården 16:9 (Gridcore Properties AB) och kommunen, genom fastighetsnämnden, innan detaljplanen antas.

### **Avtal mellan exploatörer/fastighetsägare**

Avtal kan komma att tecknas mellan exploatörer/fastighetsägare inom detaljplaneområdet angående överlåtelse av mark för att få en lämpligare fastighetsindelning m.m.

### **Ledningsägare och exploatör**

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Mark inom fastigheterna Gamlestaden 1:10 och Bagaregården 16:7 (SKF-koncernen) överförs till en kommunägd fastighet.

Mark i den östra delen av fastigheten Bagaregården 16:9 (Gridcore Properties AB) överförs till en kommunägd fastighet.

Mark inom fastigheterna Gamlestaden 2:5 (Hemfosa) överförs till en kommunägd fastighet.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

### Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet, Gamlestaden GA:17, GA:18, GA:19 och GA:29 behöver omprövas.

Gamlestaden GA:17 avser parkeringsplatser med tillhörande körytor, belysning och planteringar. Deläggande fastigheter är Gamlestaden 2:5, 2:8 och Gamlestaden 2:9.

Gamlestaden GA:18 avser kommunikationsytor, parkeringsplatser, planteringar, upplysning av kommunikationsytor, portik och grönytor, kallvattenledningar med submätare, kulvertar, spill- och dagvattenledningar. Deläggande fastigheter är Gamlestaden 2:5 och 2:8.

Gamlestaden GA:19 avser kommunikationsytor (körvägar) och huvudspillvattenledning med erforderliga brunnar. Deläggande fastigheter är Gamlestaden 2:5, 2:8 och 2:9.

Gamlestaden GA:29 avser område för dagvattenledningar. Deläggande fastigheter är Bagaregården 16:7 och 16:9.

### Servitut

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

### Ledningsrätt

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Befintliga ledningsrätter inom planområdet kan komma att omprövas i och med kommande ledningsomläggningar. Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom allmän platsmark. Kommunen ansöker vidare om och bekostar (via Kretslopp- och vattennämnden) eventuell ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Övriga ledningshavare ansöker om ledningsrätt för sina respektive ledningar i förkommande fall.

## **Tekniska frågor**

### **Trafik**

#### **Gator, broar**

Planförslaget innebär att befintlig Hornsgatan (norr om Säveån) byggs om och ansluter Byfogdegatan (söder om Säveån) via ny bro och ny lokalgata.

#### **Gång- och cykelvägar**

Längs Hornsgatan, planeras en gång- och cykelväg på den östra sidan som knyter samman Artillerigatans pendlingscykelstråk med ny planerad gång- och cykelväg längs Byfogdegatan och von Utfallsgatan. Förslaget innehåller också en ny gång – och cykelpassage mellan Kristinedals träningscenter och SKF's Fabriksområde.

#### **Parkering**

Detaljplanen medför att cirka 80 parkeringsplatser inom Bagaregården 16:7 berörs av utbyggnaden.

Detaljplanen medför att cirka 3 parkeringsplatser tillkommer inom Gamlestaden 1:10. 13 platser berörs initialt men planeras att ersättas med 15 platser i samband med att infarten från Artillerigatan stängs.

Detaljplanen medför att 5 parkeringsplatser inom Gamlestaden 2:5 berörs av utbyggnaden.

Detaljplanen medför att några av parkeringsplatser inom Bagaregården 16:9 behöver flyttas västerut.

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

#### **Vatten- och avlopp**

Det södra brolandfästet till ny planerad bro kommer att behöva anpassas till en större spillvattenledning (AS1600).

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

#### **Dagvatten**

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

#### **Övriga ledningar**

Omfattning av ledningsomläggningar kommer att utredas vidare i kommande detaljprojektering.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören, innan

detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

## **Markmiljö**

Kommunen har genomfört en markmiljöutredning i syfte att undersöka förekomster av eventuella markföroreningar då det tidigare funnits verksamheter som kan ha gett upphov till markföroreningar. Till det kommer föroreningsrisker kopplade till utfylld mark och trafikområden.

Resultatet för den norra sidan av Säveån visar på en halt av bly som är högre än Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) men lägre än för mindre känslig markanvändning (MKM). Provtagning har endast utförts närmast Säveån då provtagning i Hornsgatan var svår att genomföra. Man får anta att det finns föroreningar under gatan vilka kommer behöva tas om hand i samband med planens genomförande men sannolikheten att det behövs sanering utöver den masshantering som sker i samband med byggnation är liten.

På den södra sidan påträffades inga föroreningar närmast Säveån utöver en halt av kvicksilver som tangerar riktvärdet för KM. Längre söderut, på parkeringsytan, finns däremot halter av oljeföroreningar som överstiger såväl generella riktvärden för MKM som förslag på platsspecifika riktvärden som tidigare har tagits fram för området (Övergripande miljökontrollprogram daterat 2012-08-30, rev. 2012-12-12 framtaget av Sweco). Föroreningens utbredning är inte avgränsad och resultatet visar att det i någon omfattning kan komma att behövas sanering utöver den hantering av massor som sker av tekniska skäl vid utbyggnaden. Det finns dock inget som tyder på att marken inte skulle vara lämplig för blivande användning eller att eventuella åtgärder skulle bli orimligt kostsamma eller för komplicerade att genomföra.

Markarbeten inom planområdet är anmälningspliktiga enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska i god tid skickas in till Göteborgs stads miljöförvaltning. Utbyggnaden kommer innebära hantering av förorenade massor och miljökontroll. Förekomsten av förorenad mark behöver inkluderas vid projektering av utbyggnaden.

## **Luft**

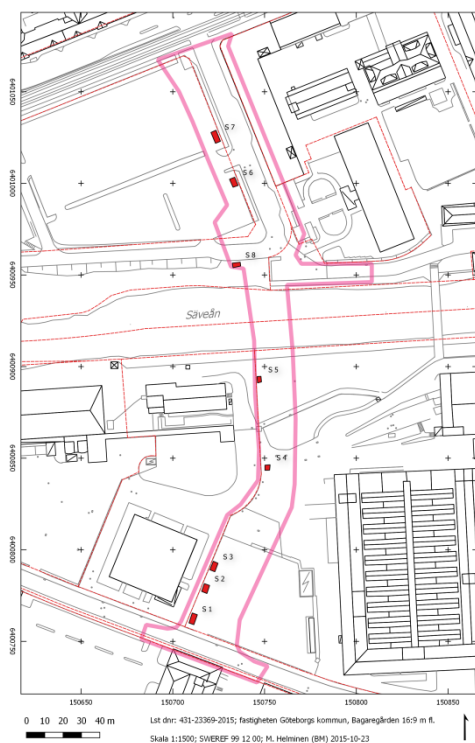
Se vidare i *planbeskrivningen*

## **Geoteknik**

Se vidare i *Planbeskrivningen*.

## **Arkeologi**

En arkeologisk förundersökning (1st Dnr: 431-23369-2015) genomfördes hösten 2015 på landområdena söder och norr om Säveån avseende fornlämning RAÄ Göteborg 218. Resultatet från förundersökningen visade att inga lämningar tillhörande staden Nya Lödöse påträffades i schakten som grävdes inom det förundersökta området. Länsstyrelsen i Västra Götalands län har därför ur arkeologisk synvinkel inget ytterligare att erinra förutom att fornlämningsskyddet kvarstår dock för de delar som ligger utanför förundersökningsområdets begränsningar markerat med rosa begränsningslinje, figur 1.



*Fig. 1*

En marinarkeologisk utredning (Lst Dnr: 431-31260-2014) har genomförts våren 2015 i Siveån (Rapport 2015:26 Bohusläns museum). Efter avstämning med länsstyrelsen behöver en marinarkeologisk undersökning utföras. Den planeras att genomföras under 2016.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

#### **Planekonomi**

Ny infrastruktur i planområdet finansieras dels genom kommunens exploateringsbudget och dels via bidrag från det övergripande finansieringsavtal mellan Trafikverket, Västra Götalandsregionen, Region Halland, Göteborgsregionens kommunalförbund och Göteborgs stad, "Västsvenska paketet." "Västsvenska paketet" (detaljplan för Gamlestads torg etapp 2).

#### **Kommunens investeringsekonomi**

Fastighetsnämnden får utgifter för inlösen av allmän plats, förrätningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder och tillståndsprövning enligt Miljöbalken.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av gata, bro och gång- och cykelvägar och erforderliga åtgärder inom Bagaregården 16:9.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna va-anläggningar. Kretslopp och vattennämnden kan även få utgifter för förrätningskostnader avseende inrättande av ledningsrätter.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Trafiknämnden får kostnader för driften av gatuanslagningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gatuanslagningar.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

#### **Gamlestaden 2:5**

Fastighetsägaren Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB får ersättning för den mark som regleras från fastigheten till allmän plats.

#### **Bagaregården 16:9**

Fastighetsägaren Gridcore Properties AB får ersättning för den mark som regleras från fastigheten till allmän plats.

#### **Bagaregården 16:7 och Gamlestaden 1:10**

Mark inom fastigheterna Gamlestaden 1:10 och Bagaregården 16:7 (SKF-koncernen) överförs till en kommunägd fastighet vilket kommer att regleras i kommande avtal med fastighetsägaren.

Maria Brandt  
Handläggare